

姉小路界隈から京都の町並みを守る——開発と伝統のボーダー

姉小路界隈を考える会 事務局長 谷口 親平氏

京都ほどきれいに整備された都市は珍しい。東

西南北、基盤の目状に整然と延びる道は、かつて

の都の名残を強く印象づける。しかし景観はどう

だろうか。中心市街地を訪れると、経済性重視で高

い建物が立ち並び、伝統的な町家などは、その間

に肩身を狭そうにしてわずかに残るのみとなつて

いることが分かる。これ以上町並みが壊されてし

まうと、京都らしさが失われてしまうのではない

か、という不安を抱いてしまう。

町並みを守るために、市民と行政、双方で様々

な取り組みが行われている。京都市は、夏には送り

火が行われる五山を隠す高い建物や、派手な看板

を厳しく禁止する条例により一定のボーダーを設

け、京都らしさを守ろうとしている。また市民の

側からの動きも、地域によつては活発だ。市街地

に、御池通・三条通・烏丸通・寺町通の四つの通

りに囲まれる、姉小路界隈と呼ばれるエリアがあ

る。ここに住み、景観を守る活動を行う、姉小路

界隈を考える会・事務局長の谷口親平氏にお話を

うかがった。

アネヤコウジヴァレー

姉小路盆地——高層建築に囲まれた低層地帯

谷口さんのお宅の居間には、中心市街地の立体

模型が置かれていた。縮小版の京都の中に、ひと

際目を引く低層地帯がある。マンションや事業所

など、高層建築が並び立つ大通り沿いに囲まれて、

低層地帯を形成しているのが、姉小路界隈だ。

「京都の市街地で飛行機がタッチアンドゴー¹

をするとしたら、それが可能なのはここだけです。

私は姉小路盆地（アネヤコウジヴァレー）と呼ん

でいます」

谷口さんから地域住民が活動を始めたのは、一九

九五年に突然発表された、高層マンション 図中A

の計画に対する反対運動だった。一一階建て・三

メートルのマンションが、姉小路界隈を覆うよ

うに建てられてしまう。当時東京に単身赴任して

いた谷口さんは、生まれ育った京都の、大切なも

のが失われてしまう危機感を覚え、「姉小路界隈

を考える会」の結成に加わった。

「私が子供の頃は、五山の送り火の多くを物干

し台から見ることができました」

開発ラッシュの煽りを受け、三方の山は見えな

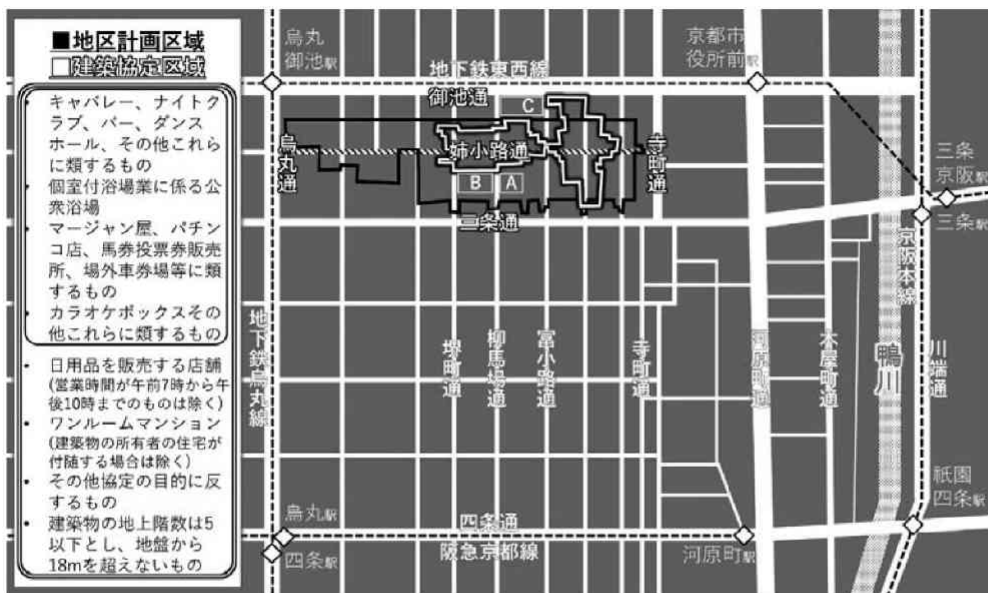
くなっていた。高層建築の数々は、生活を便利に

るべきものを犠牲にする。この状況を見過ごすわけにはいかない。谷口さんは、町並みを守る決意を固めた。

住民どうしに生まれたつながり

運動の結果、マンションの計画は白紙から見直されることになった。さらに、事業者と共に「地域共生土地利用検討会」を設置して、そもそも何を造るのか、から時間をかけた再検討を始めた。大きな変更点は、一一階建て・容積率四〇〇%から、八階建て・同二五〇%へと抑えたマンションを造ることになったことだ。また、風の通り道や日照を確保するスリットを入れるなど、自然や景観への配慮がなされたデザインとなった。最終的に「アーバネックス三条」として完成したのは、二〇〇二年となった。メンテナンスを容易にし、百年耐用の質の高いこのマンションは、住民とマンション側双方に大きな利益となった。そして、日本都市計画学会・関西まちづくり賞を受賞するなど、町と調和する新しい形の建築として注目された。

「新しいマンションの計画が逆にいいきっかけ



2000年前後
AやBの他にも、C(地上45m)
など、建設の計画が相次ぐ。B、
Cの計画は変更されなかった。

2002年4月
建築協定の設定

2013年7月
地区計画の認定



写真：
民家の壁に掲げられた
「姉小路界限町式目(平成版)」

図：京都の中心に位置する姉小路界限と地区計画区域・建築協定区域（出典：筆者作成）

になって、住民同士は『考える会』として集まるようになった。事業者との検討会では、一緒に良いものを作ることを考えることができて、手応えもありました」

他方で、二〇〇〇年、別の一階建て高層マンション^{図中B}の計画が明らかになった。大きな懸念は、建物が元学区をまたぐことで、地域コミュニティの概念を壊すおそれだった。

平安京の頃から、人々の暮らしの中心は、道だった。応仁の乱の混乱以降、両側町²という地域の形が生まれた。道を挟んで両側を一括りにした「町」が、現在もコミュニティの最小単位となっている。もうひとつ大きな単位として、京都では「元学区」がある。一八七二（明治二年）、番組という当時の自治組織がそれぞれ小学校を設立した。このときの学区が京都市に受け継がれ、現在も各「元学区」に社会福祉協議会、自主防災組織、体育振興会などが置かれ、住民同士で助け合う場となっている。

懸念のマンションは、東は柳馬場通、西は堺町通の間いっばいに建てられ、両側町の区分をまたぐうえ、元学区（初音・柳池）すら分断するものだった。

「同じ建物の中でも、住む部屋によって所属する元学区が別々になってしまったら大変。我々は事業者に対して、建物を二棟に分けることを提案

しましたが、計画が見直されることはありませんでした」。この頃から、「ルールを作ってしっかりと町並みを守らなければならない」という危機感を、谷口さんたち姉小路界限の人々は抱くようになる。

ルールを作り、ボーダーを引いて景観を守る

現在の姉小路界限の町並みは、主に二つのボーダーで守られている。一つめは、地域の住民の同意で作られた「建築協定」だ。

「高層マンションが徐々に完成するにつれ、姉小路に黒船がやってきたように、住民は脅威を感じました」

「黒船」の来襲を受けて、きちんとしたルールを作る必要性を、多くの人が認めるようになった。具体的な取り決めを作るにあたり、江戸時代の「町式目」が参考になった。姉小路に住む住民が、築一五〇年余りの蔵で保管していた町式目を持ち出してきてくれたのだ。江戸時代の姉小路の人々が、どんな知恵で助け合ってきたかを学んだ谷口さんたちは、「この平成版を作ろう」と意気込んだ。

二〇〇二年七月に生まれた「姉小路界限地区建築協定」は、建物の高さを制限し、キャバレー・

ナイトクラブ・ダンスホール・カラオケボックスなどの商業施設を禁止するが、「チャームポイント」は次の二つだ。一つめは「日用品を販売する店舗」は、営業時間を七時から二二時までには制限した点だ。これにより、二四時間営業するコンビニは排除されることとなった。二つめはワンルームマンションに関して、それ自体は禁止しないが、所有者が大家としてその物件に住むことを条件とした点だ。このユニークな取り決めに目より、夜の静けさや、住民どうしが互いの顔を知り協調し合うというまちのあり方を保つことを目指している。

姉小路界限を守る二つめのボーダーは、「地区計画」だ。一つめのボーダーとなった「建築協定」は、住民の同意によって作られる任意の協定であり、住民が入れ替わるうちに更新されなくなったが、破棄されたりするおそれもある。他方で「地区計画」は、京都市の条例で取り決められるため、改正されない限り半永久的なルールとして残り続ける制度だ。

建築協定を作った当初から、一〇年後に建築協定を更新する頃には、地区計画として条例化を目指そう、という考えもあった。実際に地区計画へ向けて谷口さんが動き始めたのは二〇〇九年ころ。それから条例化まで五年を要することになる。

「建築協定」では高さ制限を一八メートルとし

たが、市の条例で、より低い一五メートルが制度上の上限になっていた。そのため、「新たなルールは不要ではないか」という声も聞かれた。

「高さ、というのは最もわかりやすい脅威でしたが、これが店舗やワンルームマンションとなると、姉小路の雰囲気をおそれがあるという認識も芽生えにくいのが課題でした」

新京極通や寺町通などの繁華街から「飛び火」のようにカラオケボックス等の商業施設が営業を始めるおそれもある。そのため谷口さんは、地区計画では「建築協定」よりも広い範囲を対象とすることを目指した。

地区計画が認定されるため、住民側にとって山場となるのは、市長への要望書の提出だ。その後は住民の手を離れ、審議会での検討、条例案の提出、議会での承認を経て、晴れて認定となる。谷口さんが職員に働きかけると、担当者は一定の理解を示し、住民側と担当者で話し合いながら可能な枠組を探していくことになった。その中で、当初の想定よりは狭くなったものの、市が可能な限り広く引いたボーダーの範囲内へ、「建築協定」よりも緩やかな規制を適用する方針 図参照 が決まっていた。建築協定の西端は堺町通付近であったのが、烏丸通近くまで伸びているなど、より広い地域へ町並みを守るルールが、地区計画として共有されることとなった。

市の担当者は説明会を開き、他府県に在住の土地所有者を含めて資料を配布するなど、必要な手続きを進めた。市長へ要望書を提出するまで、谷口さんが動き始めて三年の月日が経過していた。二年後の二〇一四年五月、足かけ五年を経て「姉小路界わい地区地区計画地区計画」として市の条例で認められることとなった。

これからの姉小路界限と京都

京都市の制度に認定される七つの「地域景観まちづくり協議会」の一つとして、二〇一五年三月、「姉小路界限景観まちづくり協議会」が発足した。他の「協議会」は自治連合会を基盤とするものが多い。自治連合会は元学区を単位とし、住民の間で消防団などの各担当が定期的に交代するなどの仕組みを持ち、京都市から制度的な支援を受けてきた仕組みだ。姉小路界限の「協議会」は、柳池・初音と二つの元学区にまたがった、「地区計画」と同じ範囲を対象とする点と、有志による「考える会」が中心となっている点で、稀有な存在だ。その特徴から、谷口さんは苦勞も抱えている。

「姉小路界限のまちづくりに関わってから二〇年経った今感じるのは、住民が一緒になってまちづくりをすることが、より重要になってきている



谷口 親平
たにぐち・しんぺい

一九四六年京都市（現住所）生まれ。
大阪工業大学土木工学科卒。休学して二度の欧州ヒッチハイク後、パシフィックコンサルタンツ株式会社入社。道路・トンネルの調査・設計に従事。技術士（建設部門）。都市地下空間活用研究会主任研究員、大阪工業大学非常勤講師。パシコン関西設計代表取締役社長。
退職後も京都市や地方のまちづくりに関わっている。一九九五年「姉小路界限を考える会」設立。二〇一五年「姉小路界限まちづくり協議会」事務局長。

ということです。マンションができた場所では、新住民が旧住民と一緒にまちを作っていた方がいい。例えば四条烏丸の周辺に多くのマンションが建った明倫学区では、今や新住民の方が多くなっている。住民の側も行政の側も、現状は分かっているけれど、具体的にどう支えていくかは、まだ不透明です。『考える会』のような自主的な組織に任せるだけではなくて、元学区で扱っている消防や福祉といった項目に、『まちづくり』があってもいい、それくらい大きなテーマかもしれない」

その一方で、谷口さんは次のようにも話す。
「まずは、自分でやってみることが大切。行政は何かと批判の矛先になることが多いが、私は努力をせずにむやみに文句を言うだけでは、何も始

まらないと思います。やるところまでやれば、住民からも、行政からも、助けてくれる人がいる」
谷口さんは、NPO法人・都心界限まちづくりネットの事務局長も務める。NPO法人は、社会的な信用や責任が認められた法人格であり、「資金や人材を集めるうえで大切な役割を果たす」という。「考える会」のような任意団体や自治組織などが抱える欠点を補うこともできる。
まずは自分にできることから。姉小路盆地という景観は、そんな懸命で、地道な取り組みによって生まれた、目に見える成果である。

（取材：二月二七日・

文責：梨子田太郎／村野宏通）

脚注

¹ 滑走路へ一瞬だけ着陸し、すぐに上昇を行うこと。

² 京都市（二〇一四）『京都市歴史的風致維持向上計画』

参考文献

日経BP社「日経アーキテクチュア」二〇〇二年二月四日号『裁かれる建築』（p55～57）